٥/٧/٤-

بسم الله الرحمن الرحيم

مصنوعا

مجلس الدولة

الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع

رقم التبليغ :	٥٠٣
بتاريـــخ :	٨ / ٧ / ٢٠٠٧

ملف رقم : ٣٢ / ٢ / ٣٧٤٥

السيد المهندس / وزير الإسكان والمرافق والمجتمعات العمرانية الجديدة

تحية طيبة وبعد

فقـــد اطلعـــنا على كتابكم رقم ٣٣١ المؤرخ ٢٠٠٦/٣/٦، في شأن النزاع القائم بين جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء التابع لوزارة الإسكان والوحدة المحلية لمركز ومدينة أسوان، حول مطالبة الأخيرة للجهاز بقيمة فروق مالية عن وحدات تم تخصيصها له كمقر واستراحات لأعضائه، ومدى أحقية الجهاز فى خصم نسبة ١٠% من قيمة تلك الوحدات للسداد المعجل .

وحاصـــل واقعـــات الموضـــوع، حسبما يبين من الأوراق، أنه بتاريخ ١٩٩٩/٢/٢٧ قامت الـــوحدة المحلـــية لمركـــز ومديـــنة أسوان، بناء على طلب جهاز التفتيش الفني على أعمال البناء، بتخـــصيص أربـــع وحـــدات ســـكنية من الإسكان الاقتصادي منخفض التكاليف كمقر للجهاز واســـتراحة لأعضائه. و تم الاتفاق بين الطرفين على أن يكون ثمن الوحدة خمسة وثلاثين ألف جنيه تحت العجز والزيادة، بإجمالي مائة وأربعين ألف جنيه، قام الجهاز بسدادها فوريا. وبتاريخ ٢٠٠٠/١/٢٥ تم تـــسليم الوحدات الأربع المشار إليها للجهاز، إلا أن الوحدة المحلية لمركز ومدينة أسوان امتـــنعت عـــن إتمام إجراءات التعاقد لحين أداء الجهاز بعض الفروق المالية الناتجة عن احتساب ثمن الـــوحدة بمبلغ ٤١١٦٠ جنيها، يتضمن : ٢٨٠٠٠ جنيه ثمنا تقديريا للوحدة، و ١١٧٦٠ جنيها قـــيمة فوائد القروض الميسرة التي عقدتها محافظة أسوان مع بنك الاستثمار القومي لتمويل بناء تلك الـــوحدات ، بالإضافة إلى ١٤٠٠ جنيه قيمة ٥% اكتتاب سندات الإسكان . وبدراسة الموضوع بوزارة الإسكان، انحصر الخلاف بين الطرفين حول استحقاق فوائد على ثمن الوحدات الأربع المشار إلـــيها، الأمر الذي اعترضت عليه الوزارة، كما طالبت بخصم نسبة ١٠% لقيامها بأداء ثمن تلك الـــوحدات معجـــلا، تطبـــيقا لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ في شأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة .

وقـــد أفـــادت الـــوحدة المحلية بعد الفحص، وردا على ما تقدم، بتخفيض المبلغ المطالب به كفـــروق مالية عن الوحدات الأربع المشار إليها من ٢٤٦٤٠ جنيها إلى ١٠٩٢٠ جنيها، وإزاء تمسك كل من الطرفين بموقفه، فقد طلبتم عرض النزاع على الجمعية العمومية لتصدر فيه رأيها الملزم .

ونفيد أن الموضوع عرض على الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع بجلستها المعقودة في ٥ من يوليه سنة ٢٠٠٧م، الموافق ٢٠ من جمادى الآخر سنة ١٤٢٨ هـــ، فاستبان لها أن القانون رقم ٤٩ لسنة ١٩٧٧ في شأن تأجير وبيع الأماكن وتنظيم العلاقة بين المالك والمستأجر، ينص في المادة (٧٢) على أن " **تملك المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها المحافظات ..... وفقا للقواعد والشروط التي يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء** ". وتنفيذاً لذلك، صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ بشأن تمليك المساكن الاقتصادية والمتوسطة التي أقامتها وتقيمها المحافظات، ناصا في المادة (١) منه على أن " **فيما عدا المساكن التي أقيمت من استثمارات التعمير، يكون تمليك وحدات المساكن الشعبية الاقتصادية والمتوسطة،التي أقامتها أو تقيمها المحافظات وفقا لما يلي: ..... ثانيا : بالنسبة لوحدات المساكن الشعبية الاقتصادية و المتوسطة التي أقامتها أو تقيمها المحافظات ويتم شغلها بعد ١٩٧٧/٩/٩ يكون تملكها طبقا للقواعد والشروط والأوضاع الموضحة بالملحق رقم (٢) المرافق لهذا القانون**". و قد تضمن البند أولا من هذا الملحق نسب توزيع تلك الوحدات، ومن بينها، ٢٥% يتم توزيعها بقرار من المحافظ لمواجهة الظروف المحلية الخاصة، كما نص على أن "**.... يتم تمليك المساكن الاقتصادية التي تقيمها المحافظات على أساس تكلفة المباني بدون الأرض وتقسيط القيمة على ٣٠ سنة بدون فوائد** "، وتضمن الملحق ذاته في البند رابعا تحت عنوان [حوافز وتعجيل الدفع] النص على أن "**يستنزل من القيمة الفعلية للوحدة السكنية ١٠% من القيمة الفعلية (اقتصادي ومتوسط) لمن يسدد ثمن البيع كاملا فوريا كخصم تعجيل .** "

ولما كان ما تقدم، وكان الثابت أن الوحدة المحلية لمركز ومدينة أسوان قامت بتخصيص أربع وحدات سكنية من الإسكان الشعبي الاقتصادي لجهاز التفتيش الفني على أعمال البناء التابع لوزارة

الإسكان، لتكون مقرا واستراحة لأعضاء الجهاز بالمحافظة. وقد قام الجهاز بأداء ثمنها فوريا، وباعتبار أن ثمن الوحدات السكنية سالفة الذكر، يجرى تحديده طبقاً لتكلفة المبانى بدون الأرض على أقساط بدون فوائد لمدة ٣٠ سنة، إعمالاً لصريح قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ المشار إليه، ومن ثم فإنه لا يجوز فرض أية فوائد على قيمة تلك الوحدات، فى غياب السند القانونى المرخص بذلك، الأمر الذي يتعين معه رفض مطالبة الوحدة المحلية لمركز ومدينة أسوان للجهاز أداء فوائد على قيمة تلك الوحدات .

ولما كان الثابت من الأوراق أن الجهاز المذكور قام بأداء ثمن الوحدات المشار إليها أداء معجلاً، ومن ثم فإنه يستفيد من حكم البند [رابعاً] من الملحق رقم [٢] لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١١٠ لسنة ١٩٧٨ آنف البيان، مما يجعل له الحق فى خصم ١٠% من القيمة الفعلية لتلك الوحدات، مما يتعين معه إلزام الوحدة المحلية بإعمال هذا الخصم . دون أن يحاج في ذلك بما هو منصوص عليه في عقد القرض المبرم بين محافظة أسوان وبنك الاستثمار القومي، والذي تم تمويل بناء تلك الوحدات منه، من استحقاق قيمة القرض وفوائده حال بيع أى من وحدات المشروع كسكن إداري، إذ الثابت أن الجهاز يعد من الغير بالنسبة لهذا الاتفاق.

لـــــــذلـــــــك

انتهت الجمعية العمومية لقسمي الفتوى والتشريع إلى رفض مطالبة الوحدة المحلية لمركز ومدينة أسوان لجهاز التفتيش الفني على أعمال البناء بوزارة الإسكان والمرافق أداء فوائد على قيمة الوحدات الأربع المشار إليها، وإلزامها بخصم نسبة ١٠٪ من قيمة تلك الوحدات الفعلية مقابل تعجيل أدائها، و ذلك على النحو المبين بالأسباب .

وتفضلوا بقبول فائق الاحترام

تحريراً فى ٨ / ٧ / ٢٠٠٧

رئيس الجمعية العمومية لقسمى الفتوى والتشريع

م//

المستشار/ نبيل ميرهم

النائب الأول لرئيس مجلس الدولة